

# Exonération des plus-values immobilières sur la résidence principale et délai normal de vente

**Dans une décision en date du 18 décembre 2024, la Cour administrative d'appel de Marseille vient de nouveau prendre position sur le caractère normal du délai de vente, élément déterminant pour la qualification de résidence principale lorsque cette dernière a été quittée au jour de la vente.**

Rappelons que pour l'application de l'exonération prévue à l'article 150 U-II-1° du Code général des impôts (CGI), un immeuble ne perd pas sa qualité de résidence principale au jour de la cession du seul fait que celui-ci a libéré les lieux avant ce jour, à condition que le délai pendant lequel l'immeuble est demeuré inoccupé puisse être regardé comme normal.

A ce titre, le juge de l'impôt souligne qu'il en va ainsi lorsque le cédant a accompli les diligences nécessaires, compte tenu des motifs de la cession, des caractéristiques de l'immeuble et du contexte économique et réglementaire local, pour mener à bien cette vente dans les meilleurs délais à compter de la date prévisible du transfert de sa résidence habituelle dans un autre lieu.

En l'espèce, pour écarter le bénéfice de l'exonération au détriment des contribuables, le juge de l'impôt relève que le bien cédé le 20 janvier 2017 ne pouvait être regardé comme la résidence principale des cédants, dès lors que :

- Ces derniers avaient quitté le logement au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2014 et qu'ils n'y étaient plus domiciliés depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2014 ;
- Le bien a été mis en vente auprès d'agences immobilières à des prix successifs de 880 000 euros, 850 000 euros, 724 500 euros et 500 000 euros avant d'être finalement cédé au prix de 490 000 euros ;

Les cédants ont ainsi demandé un prix « manifestement excessif » et n'ont pas ramené dans un délai raisonnable le prix de cession souhaité au prix du marché.

Dans ces conditions, le juge de l'impôt en déduit que les cédants ne peuvent être regardés comme ayant accompli les diligences nécessaires pour mener à bien la vente dans les meilleurs délais, le délai pendant lequel le bien est demeuré inoccupé ne pouvant dès lors être regardé comme normal, lui faisant perdre sa qualité de résidence principale des cédants au jour de la cession.

Dans cette décision, la Cour sanctionne une stratégie de mise à prix initiale manifestement déconnectée du marché (90% supérieure au prix de vente finalement obtenu), qui a entraîné l'allongement du délai de vente et a fait perdre à ce dernier son caractère normal.

A l'occasion de cet arrêt, le juge rappelle la nécessité pour le contribuable d'étayer précisément ses allégations relatives aux conditions du marché immobilier local et aux caractéristiques du bien.

Cette décision invite le contribuable à la prudence sur sa stratégie de vente lorsqu'il souhaite bénéficier de l'exonération au titre de la résidence principale. Elle souligne, en effet, l'importance d'une fixation réaliste du prix de vente initial et d'ajustements rapides en fonction des motifs de la cession, des caractéristiques de l'immeuble et du marché local.

*\* CAA de MARSEILLE, 3ème chambre, 18/12/2024, 23MA01519 et 23MA01*



## Sevestre & Associés

71 avenue Marceau 75116 PARIS

T. 33 (0)1 53 57 90 10

[info@sevestre-associes.com](mailto:info@sevestre-associes.com)

[www.sevestre-associes.com](http://www.sevestre-associes.com)

